

國立東港高級海事水產職業學校賃居生座談會會議資料

壹、要慎選賃居處所：

一、「如何選擇一個較安全的租賃住所」，判斷原則如下：

(一) 建築物有無使用執照：

台中太平市曾發生鐵皮屋火警，造成七人死亡，該建物係為違章建築，本案部分房舍是違規加蓋，而違建之安全設施通常都無法達到法令標準，發生火災或擴大延燒的機率自然較高，所以租屋前請房東提示建築物使用執照，是租屋者的權力，也是房東的義務。

(二) 建築物有無兩個以上不同方向的出口（一南一北或一東一西）、窗戶有無鐵窗、鐵窗有無開口：

如果有兩個以上不同方向出口，當一個出口因火勢或有障礙物無法通行時還可選擇其他出口逃生，而窗戶如加裝鐵窗，未留設開口，將影響避難逃生及救災。

(三) 屋內有無裝火警警報系統：（房東如無設置，並經勸導無改善可函文消防局會同訪視）

火災發生時間無法預期，如果是在睡夢中，無法早期察覺火警發生，以致未能掌握初期避難逃生之時機，如有火警警報系統，當可於第一時間吵醒他們，爭取更多逃生時間。



(四) 門禁的管理是否良好，屋前有無停放凌亂的機車：

有鑑於縱火頻傳，機車停放凌亂的場所，容易成為歹徒下手的目標，而其具體的防範措施就是良好的管理。

(五) 瓦斯熱水器有無裝在通風良好之處所：

洗澡時有人中毒死亡，都是一氧化碳中毒，主要原因是使用瓦斯熱水器時，未保持熱水器附近空氣流通，致燃燒不完全而產生劇毒性的一氧化碳，瓦斯本身沒有一氧化碳，也沒有毒性。出門在外，所有的安全問題都不能忽略，尤其在冬天奪走人命的洗澡問題。

(六) 建築物內的通道是否像迷宮，彎曲又狹窄：

很多火災發生時，剎那間就濃煙四起，很容易讓人迷失方向，如果自己所住的建築物到處都是羊腸曲徑，九彎十八拐，必定會造成逃生上的重大障礙。

二、目前賃居安全是教育部要求的重點，所以請各位同學提供正確的資料，如此發生緊急事故教官才能第一時間處理，攸關個人安全，請勿等閒視之。

三、女學生租屋注意事項：

- (一)外宿女生，如果是男女生同層，平日應注意穿著，別穿睡衣在公共區域晃。晾衣時，貼身衣物盡量晾在自己的房間內，若需晾在外面，也要遮掩，不可太招搖，可能的話，不妨曬幾件男生衣服，以斷絕不必要遐想。
- (二)如果同一層都是女生，也要仿效一些昆蟲的「偽裝術」，門外鞋架故意放幾雙男鞋，還記得要不定時改變擺放位置；電話答錄機，也可請男性同學或友人代錄。
- (三)租屋時，可請房東或自行更換新鎖，並請同意加裝鐵門窗，或由內而外透視的眼孔等安全設備。建議自己換新鎖，並將換下的舊鎖保留下來，如有再搬遷，即可將自己的鎖帶走，搬到哪裡換到哪裡。
- (四)避免讓人知道自己單獨在家，若有人來訪需確認身分，養成隨手關燈、關窗的好習慣。
- (五)注意偷拍，針孔偵測器只能查出無線針孔，有線則不是偵測；通常有線情形，大多是與房東合住。學生也可以查看住家，比米粒還小的針孔攝影機，有時會發出亮光，若發現不明光點，就要稍加檢查。其實，設身想想，若別人偷窺你，對方會裝在什麼地方，像是浴室鏡子、面對淋浴或浴缸、面對床的家具、更衣處，或是房間或浴室內若有擺設一些奇怪的花草、桌椅，或是衣櫃上方被封死，打不開；房東行徑眼神怪怪的，都要好好檢查一番。

貳、住宅防火要領：

一、日常生活注意事項

- (一)揮發性之油類【汽油、酒精、香蕉油、溶劑油等】，最易引起火災，切勿放在家中。
- (二)住宅四周巷道，違章建築或擅自設攤販，均會影響消防救災，應隨時向有關單位檢舉取締，以維護公共安全。
- (三)應自備滅火器，並熟悉使用方法以備不時之需；裝璜、裝修或隔間，應使用防火材料及防焰物品，以免火警時產生濃煙烈焰影響逃生。
- (四)廚房之塵垢油污應隨時清除、煙囪及油煙通風管等，必須加裝鐵絲紗罩，以減少油脂進入通風管道內。如設有煙囪，距離屋頂須有適當高度，以免火屑飛散，引起火災。
- (五)廚房之牆壁、天花板與灶台等，均應使用不燃性防火材料建造，廚房內並應設置A B C乾粉滅火器。
- (六)房屋內部隔間、地板、天花板等裝璜，宜使用不燃性材料或經防火處理之耐燃材料；另地毯、窗簾等，宜選購具有防焰標示之防焰物品。
- (七)梯間、通道及陽台勿堆積易燃物品，以免助長火災蔓延及影響逃生安全。

二、養成良好生活習慣

- (一)亂丟菸蒂易發生危險，床上吸菸更易失火燒身，吸菸人士務必養成隨手熄滅煙蒂之習慣。
- (二)睡前和外出切記消防安全檢查，關閉電氣、熄滅火源。
- (三)生火取暖或以蚊香薰趕蚊蟲，易引起火災，務必小心處理。
- (四)燃放爆竹，最易引起火災，應儘量避免，如必須燃放時，應遠離易燃物品。
- (五)作飯、燒菜時儘量避免離開現場；當油鍋起火時，應立即將鍋蓋蓋上或用濕毛巾覆蓋，切勿用水直接潑澆撲救。

三、落實火源安全

- (一)防止電線短路，定期維護保護。
- (二)使用瓦斯養成隨手關閉之習慣。
- (三)注意住宅附近可疑人物，居家四週不要堆積易燃物，機車避免置放於騎樓，避免遭人縱火。

四、製作逃生計畫

- (一)考量租屋處可能之起火場所，選定二方向逃生路線，預防主要出入口無法逃生時能從其他方向逃生。

(二) 假如窗戶有裝置鐵窗，應預留可開啟之逃生口，並須確定能快速開啟。

(三) 平時準備妥適之簡易居家防災器具，並瞭解其相關位置，做好維護保養，確保相關設備及器具能發生應有功能。

五、住宅防火調查對策系統(<http://210.69.173.120/firequest/>)

參、一氧化碳中毒宣導：

一、何謂一氧化碳中毒：

一氧化碳是一種無色無味的氣體，中毒後的症狀不易被察覺，因而成為潛藏於居家環境中的隱形殺手。一般人在吸入過多一氧化碳後，經常只有疲倦、昏眩等輕微不適症狀，往往在中毒而不自覺的狀況下，在昏睡中死亡。一氧化碳中毒部分媒體會誤報導為「瓦斯中毒」，事實上，國內液化石油氣及天然氣均依法令添加甲硫醇或二乙基硫作為警示劑，使得原本無色、無味的氣體附有顯著臭味，一旦瓦斯外洩，民眾易於察覺及時採行應變措施，不易造成災害。

瓦斯燃燒所需的空氣量，約為其體積的 25 至 31 倍。在氧氣充足的環境，會完全燃燒變成無危害的二氧化碳(CO₂)。但是在氧氣不足時，燃燒便會不完全，產生一氧化碳(CO)。一氧化碳對血液中的血紅素的結合力，為氧氣的 200-250 倍，因此會取代氧氣搶先與血紅素結合，而形成一氧化碳血紅素(COHb)，降低血紅素帶氧能力，這時體內組織無充足含氧，因而產生各種一氧化碳中毒的症狀。

二、一氧化碳影響人體之嚴重性

美國國家消防協會 NFPA (National Fire Protection Association) 編著之防火手冊，提出一氧化碳含量對於人體吸入時間及中毒症狀如下：

	一氧化碳含量	人體暴露時間及生理症狀
1	0.01%(100ppm)	6-8 個小時內，會產生頭痛、昏沈、噁心、肌肉無力、判斷力喪失等症狀
2	0.02%(200ppm)	2-3 個小時產生輕微頭痛。
3	0.04%(400ppm)	2.5 個小時-3.5 個小時頭痛加劇。
4	0.08%(800ppm)	45 分鐘會頭暈、反胃、抽筋。
5	0.16%(1,600ppm)	20 分鐘會頭痛、暈眩，2 小時死亡。
6	0.32%(3,200ppm)	5-10 分鐘會頭痛、暈眩、嘔吐，30 分鐘會死亡。
7	0.64%(6,400ppm)	1-2 分鐘內會頭痛、暈眩，10-15 分鐘內會死亡。
8	1.28%(12,800ppm)	1-3 分鐘內可能會死亡。

三、如何防止一氧化碳中毒

當我們聞到瓦斯外漏的氣味時，會意識到危機而趕緊處理。然而真正的隱形殺手-「一氧化碳」，卻往往會因其具有無色、無味的特性而遭忽視，以致不幸事故層出不窮。如何有效防範一氧化碳中毒，確實遵照「五要」原則，是不二法門。

(一) 要保持環境的「通風」：避免陽台違規使用、加裝門窗、紗窗不潔及晾曬大量衣物等情形。

(二) 要使用安全的「品牌」：熱水器應貼有 CNS (國家標準) 檢驗合格標示。

(三) 要選擇正確的「型式」：選購屋外式 (RF) 熱水器應裝置於室外通風良好處所，選購室內型燃氣熱水器如半密閉強制排氣式 (FE) 及密閉強制排氣式 (FF) 等熱水器，應裝設適當的排氣管。

(四) 要注意安全的「安裝」：應由合格燃氣熱水器及其配管承裝業技術士進行正確的「安裝」，安裝後並依法於熱水器張貼施工標籤。

(五) 要注意平時的「檢修」：熱水器應定期檢修或汰換，如發現有水溫不穩定現象或改變熱水器設置位置或更換組件時，均應請合格燃氣熱水器及其配管承裝業技術士為之。

四、一氧化碳中毒處置措施

使用燃氣熱水器時，若有頭昏、噁心、嗜睡等身體不適情況發生，請立即停止盥洗，打開通往室外的窗戶通風，身體嚴重不適時，請先前往通風良好的室外環境，再打 119 電話求助。發現家人或朋友有一氧化碳中毒情況時，應保持冷靜，先停止使用產生一氧化碳之燃氣熱水器等器具，避免持續增加一氧化碳濃度，並立即打開門窗，使空氣流通後，盡速撥打 119 求助。另依照急救步驟實施心肺復甦術（CPR），等到救護車到場急救時，救護技術員仍會持續操作心肺復甦術（CPR）並給予氧氣治療，直到送抵醫院。故在救護車尚未到達時，為避免缺氧造成腦死情形，立即正確的急救處置是非常重要的。

五、有關心肺復甦術參考指引可至衛生福利部網站(網址：<http://www.mohw.gov.tw/>)衛教視窗/宣導專區項下查詢。

肆、租賃住宅市場發展及管理條例條文宣導：

第五條（住宅租賃契約與消費者保護法之適用關係，以及非具消費關係之住宅租賃契約內容）租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定；非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。

前項應約定事項，其內容得包括：

- 一、契約之重要權利義務事項。
- 二、違反契約之法律效果。
- 三、契約之終止權及其法律效果。
- 四、其他與契約履行有關之重要事項。

第一項不得約定事項，其內容得包括：

- 一、限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。
- 二、限制或剝奪租賃當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。
- 三、其他顯失公平事項。

非具消費關係之租賃契約條款，違反第一項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。

租賃契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。

第六條（租賃住宅租金限制不受土地法第九十七條規定之限制）

租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第九十七條規定。

第七條（押金金額限制及返還）

押金之金額，不得逾二個月之租金總額。

出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。

第八條（出租人負責修繕項目及範圍應於簽訂租賃契約前說明）

出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

出租人應於簽訂租賃契約前，向承租人說明由出租人負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定適當期限內修繕，承租人得自行修繕並請出租人償還其費用或於約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。

第九條（轉租應經出租人書面同意，簽訂轉租契約應出示同意轉租之書面文件）

轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。

轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。

轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面通知出租人。

第十條（出租人得提前終止租賃契約之情形）

租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：

- 一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。
- 二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。
- 三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
- 四、出租人為重新建築而必要收回。
- 五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。

出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：

- 一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。
- 二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。

第十一條（承租人得提前終止租賃契約之情形）

租賃期間發生下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：

- 一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- 二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。
- 三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。
- 四、因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。

承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。

第十二條（租賃契約消滅時租賃住宅返還之點交）

租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

前項點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。

第十三條（租賃住宅廣告內容應與事實相符）

出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。

受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，就承租人因信賴該廣告所受之損害與出租人負連帶賠償責任；其損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。

前項資訊來源得以政府公開資訊、刊登者提供之謄本或建物所有權狀影本查證之。

第一項及第二項廣告主為租賃住宅服務業者，應註明租賃住宅服務業者名稱。

伍、遇有緊急狀況，儘速連繫教官室～08-8334161（24 小時）。